

TOPOGRAPHISCHE KARTE DES GELTUNGSBEREICHS (ohne Maßstab)



ORTHO FOTO DES GELTUNGSBEREICHS (ohne Maßstab)

Festsetzungen durch Text gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Zulässig sind höchstens drei (III) Vollgeschosse. Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt durch die maximale Traufhöhe des Daches (OK der Attika) mit THmax. = 11,00 m.

Maßgebend für diese Höhenbegrenzung ist die Höhe 325,00 m NHN. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Traufhöhe sind ausnahmsweise zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen gilt eine maximale Konstruktionshöhe von 4,00 m von UK Sohle bis OK Dach bei einem (I) Vollgeschoss.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen legen das Baufeld für die überbaubare Fläche fest. Ihr Abstand von der Grenze des Baugrundstücks ergibt sich entsprechend

den Angaben in der Planzeichnung mit 3,00 m.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr und für Fahrrad- und Fußgängerverkehr erfolgt über private Verkehrsflächen.

Die Wohngebäude werden von der Finkenstraße her mit einer privaten Verkehrsfläche angeschlossen. Ebenfalls von der Finkenstraße aus werden auch die privaten Stellplätze und Garagen angeschlossen.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers, der Wege und der Stellplätze erforderlich sind, sind diese von den Anliegern dieser Objekte zu dulden.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7/6, 8/1 und 8/2 (teilweise) in Flur 6 in der Gemarkung Ransbach, die durch Grenzen in der Planzeichnung festgesetzt sind.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schädliche Bodenbelastungen und -verunreinigungen sind zu vermeiden, zu verhindern bzw. zu sanieren. Versiegelungen und Bodenbeseitigung sind so weit wie möglich zu vermeiden, Versickerung und Retention von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser soll begünstigt werden.

Festsetzungen durch Text gem. § 91 Hessischer Bauordnung HBO

9. Für die Hauptgebäude werden Flachdächer festgesetzt. Ausnahmsweise können auch die Dachformen Satteldach (SD), Pultdach (PD), Walmdach (WD) mit Eindeckungen aus Tonziegeln und Betondachsteinen, Tondachschindeln und Schiefer in den Farben rot, rotbraun, braun, schiefergrau und anthrazit zugelassen werden. Auf Garagen und anderen Nebenanlagen ist auch eine Begrünung der Dächer zulässig.

10. Einfriedungen sind in Form von lebenden Hecken, Zäunen und Mauern zulässig. Die Höhe von Pfeilern bei Toreinfahrten wird auf 1,10 m begrenzt.

Hinweise

Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 10, 35037 Marburg, Tel. 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

Werden die Böden auch nur temporär oder als Baueinrichtungsfläche genutzt, sind sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Art und Umfang der beim Bau erforderlichen Maßnahmen wie Baustreifen und Anforderungen an die Baumaschinen werden in den Bauantragunterlagen dargelegt. Dies gilt auch für die Flächen, auf denen ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterialien nicht

zulässig sind. Der Oberbodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwenden. Mutterboden ist zu sichern.

Rechtsgrundlagen

(in den zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassungen)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (I) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 2.1 Geschossflächenzahl
GFZ 1,2

GRZ 0,4 2.5 Grundflächenzahl

III 2.7 Zahl der Vollgeschosse
III

TH 325,00 m 2.8 Höhe der baulichen Anlagen
NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (I) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ 3.1 Offene Bauweise

— 3.5 Baugrenze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⚡ Elektrizität

15. Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ ■ 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am . .2021

Der Beschluss zur Offenlegung des Entwurfs der Planung und zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch die Gemeindevertretung am . .2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am . .2021

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am . .2021

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom . .2021 bis einschließlich . .2021

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am . .2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Mitteilungsorgan für die Gemeinde Hohenroda.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenroda übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hohenroda, den . .2021

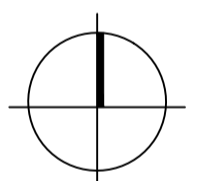
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. am . . ist die Änderung in Kraft getreten.

Hohenroda, den . .2021

Bürgermeister



ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN "FINKENSTRASSE" im ORTSTEIL RANSBACH

IM AUFTRAG DER



DATENGRUNDLAGE: ALK (Stand 02.12.2020)
MASSSTAB/BLATT: 1:500 / DIN A1 oder 1:1.000 / DIN A3
PROJEKTNUMMER: VRB2101S
ERSTELLUNG: 04.08.2021
BLATTNUMMER: 2.01

BEARBEITUNGEN:

01.11.2021	VE GRUNDLAGEN / VORABSTIMMUNG	sc/sx
12.11.2021	ENTWURF	sc
06.12.2021	ENTWURF, ÄNDERUNG GELTUNGSBEREICH	sc



ALTE MENGESBERGER STRASSE 4
34613 SCHWALMSTADT

info@plusconcept.com
www.plusconcept.com

PFERDSDORFER WEG 5
99831 CREUZBURG